



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vålån

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva en fastighet och i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsbruk åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och föreningens stadgar registrerades 2005-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallbo 1:18	2005	Åre

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 779 kvm. Byggnadernas totalyta är 779 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Stenberg	Ordförande
Göran Skoog	Styrelseledamot
Barbro Tillander	Styrelseledamot
Lena Gafvelin Andersson	Styrelseledamot
Per Jonas Ågren	Styrelseledamot
Erica Johansson	Suppleant

Valberedning

Mikael Gafvelin Andersson
Liv Kalström

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande tillsammans med kassören. Dessutom tecknar kassören och ordförande var för sig föreningens firma gällande den löpande ekonomiska förvaltningen.

Revisorer

Johan Stenberg Internrevisor
Anders Eriksson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	263 830	368 586	336 662	279 293
Resultat efter fin. poster	-87 916	65 399	45 804	-36 611
Soliditet (%)	99	98	93	96
Yttre fond	33 009	27 798	22 587	18 087
Taxeringsvärde	1 737 000	1 737 000	1 578 000	1 578 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	273	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	17
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	17
Sparande per kvm totalyta	-62	133	108	2
Elkostnad per kvm totalyta, kr	150	91	96	119
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	63	62	62
Energikostnad per kvm totalyta	213	154	158	181
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -78 583 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det är två extraordinära poster som leder till det negativa resultatet.

Styrelsen anser att det inte föreligger något omedelbart behov av att höja årsavgifterna.

Man kommer noggrant att följa upp det ekonomiska utfallet framgent.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 475 000	-	-	4 475 000
Fond, yttre underhåll	27 798	-	5 211	33 009
Balanserat resultat	-321 093	65 399	-5 211	-260 905
Årets resultat	65 399	-65 399	-87 916	-87 916
Eget kapital	4 247 104	0	-87 916	4 159 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-255 694
Årets resultat	-87 916
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 211
Totalt	-348 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-348 821

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	263 830	368 586
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 743
Summa rörelseintäkter		263 830	375 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-258 045	-194 325
Övriga externa kostnader	9	-58 103	-71 504
Personalkostnader	10	0	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 333	-38 208
Summa rörelsekostnader		-355 481	-310 608
RÖRELSERESULTAT		-91 651	64 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 755	678
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20	0
Summa finansiella poster		3 735	678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 916	65 399
ÅRETS RESULTAT		-87 916	65 399

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	3 862 672	3 900 880
Maskiner och inventarier	13	28 875	0
Pågående projekt		0	30 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 891 547	3 930 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 891 547	3 930 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 486	13 486
Övriga fordringar	14	287 935	295 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	75 600
Summa kortfristiga fordringar		301 421	384 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		301 421	384 738
SUMMA TILLGÅNGAR		4 192 968	4 315 618

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 475 000	4 475 000
Fond för yttre underhåll		33 009	27 798
Summa bundet eget kapital		4 508 009	4 502 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-260 905	-321 093
Årets resultat		-87 916	65 399
Summa fritt eget kapital		-348 821	-255 694
SUMMA EGET KAPITAL		4 159 188	4 247 104
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 290	34 290
Skatteskulder		5 211	9 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	24 279	24 279
Summa kortfristiga skulder		33 780	68 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 192 968	4 315 618

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-91 651	64 721
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	39 333	38 208
	-52 318	102 929
Erhållen ränta	3 755	678
Erlagd ränta	-20	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 583	103 607
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 674	107 049
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 734	-243 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 643	-32 803
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 643	-32 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	269 120	301 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	260 477	269 120

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vålån har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fiberoptik	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	212 496	212 496
El	50 021	153 679
Pantsättningsavgift	0	2 415
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	263 830	368 586

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	6 743
Summa	0	6 743

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Snöröjning/sandning	22 500	11 250
Förbrukningsmaterial	7 787	0
Summa	30 287	11 250

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	2 361	0
Elinstallationer	963	0
Tak	0	8 900
Summa	3 324	8 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	117 046	70 908
Vatten	48 943	48 943
Sophämtning/renhållning	27 300	13 650
Summa	193 289	133 501

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 145	27 083
Kabel-TV	0	1 490
Bredband	0	6 890
Fastighetsskatt	0	5 211
Summa	31 145	40 674

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	971	946
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 362	0
Styrelseomkostnader	0	5 890
Fritids och trivselkostnader	7 000	7 000
Föreningskostnader	1 273	0
Förvaltningsarvode enl avtal	38 632	37 546
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	79	4 582
Konsultkostnader	0	11 250
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	58 103	71 504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	0	1 571
Summa	0	6 571

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Kostnadsränta skatter och avgifter	20	0
Summa	20	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 443 775	4 443 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 443 775	4 443 775
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-542 895	-504 687
Årets avskrivning	-38 208	-38 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-581 103	-542 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 862 672	3 900 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>623 000</i>	<i>623 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	1 494 000	1 494 000
Taxeringsvärde mark	243 000	243 000
Summa	1 737 000	1 737 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	30 000	0
Utgående anskaffningsvärde	30 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 125	0
Utgående avskrivning	-1 125	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 875	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 458	26 532
Klientmedel	20 989	103 449
Transaktionskonto	45 531	0
Borgo räntekonto	193 957	165 671
Summa	287 935	295 652

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	75 600
Summa	0	75 600

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	5 000	5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	1 571
Förutbet hyror/avgifter	17 708	17 708
Summa	24 279	24 279

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	200 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre

Barbro Tillander
Styrelseledamot

Cecilia Stenberg
Ordförande

Erica Johansson
Suppleant

Göran Skoog
Styrelseledamot

Lena Gafvelin Andersson
Styrelseledamot

Per Jonas Ågren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Stenberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 22:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.03.2024 15:22

DOCUMENT ID:

HyW5ciiZkA

ENVELOPE ID:

HkeDqssZJA-HyW5ciiZkA

DOCUMENT NAME:

Brf Vålån, 769613-0405 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN SKOOG haalsskog@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 15:34 27.03.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/21) IP: 83.249.200.48
2. Lena Christina Gafvelin lena@run4heart.se	Signed Authenticated	27.03.2024 16:13 27.03.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/26) IP: 192.36.80.8
3. ANNA CECILIA STENBERG cecilia@krc.su.se	Signed Authenticated	27.03.2024 17:12 27.03.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/29) IP: 130.237.181.141
4. JONAS ÅGREN Jonas.agren@glimstedt.se	Signed Authenticated	27.03.2024 17:51 27.03.2024 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/14) IP: 62.63.214.94
5. BARBRO TILLANDER barbro.tillander@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 21:42 27.03.2024 21:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/11) IP: 2.66.200.139
6. JOHAN STENBERG johan.stenberg64@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 22:21 27.03.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/03) IP: 83.185.81.12

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed